

**TRIBUNALE DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da BANCA DI  
CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA  
FRANCIACORTA soc. coop. a r.l., contro [REDACTED] [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

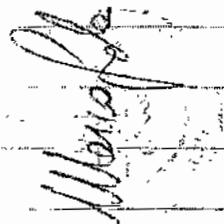
**1) PREMESSA**

Con decreto del 25 ottobre 2007 (n. 573/2006 Es. Imm.), il Giudice dell'esecuzione (G.E.) dott. Antonio Cumin, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati, invitandomi altresì a comparire all'udienza del 13 novembre 2007 per il conferimento dell'incarico in parola.

Nel corso di detta udienza, prestato il giuramento di rito, mi fu confermata la data della già fissata udienza del 14 maggio 2008.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti, inerenti il contenuto della relazione di stima ed i compiti dell'esperto: *"l'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare*



riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, deposita in cancelleria perizia in originale più due copie e unitamente alla nota spese ed onorari. invia copia ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

*Manfreda*

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti".

## 2) IDENTIFICAZIONE, PROPRIETA' E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI

Gli immobili sono situati nei Comuni di Comezzano Cizzago e di Chiari in provincia di Brescia.

### 2.1) Immobili nel Comune di Comezzano Cizzago

Gli immobili siti in Comezzano Cizzago alla Cascina Roncaiole in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5), di proprietà della [REDACTED] sono catastalmente identificati al NCEU, sez. NCT, Foglio 17 come segue:

- a) mappale 18/3, Nat. A2, n. vani 4,5 P.T./1;
- b) mappale 18/4, Nat. A2, n. vani 4,5 P.T./1;
- c) mappale 18/5, Nat. A2, n. vani 4,5 P.T./1;
- d) mappale 18/6, Nat. A2, n. vani 4,5 P.T./1;
- e) mappale 18/8, Nat. A2, n. vani 5, P.T./2;
- f) mappale 18/23, Nat. A2, n. vani 5,5 P.T./2;
- g) mappale 18/10, Nat. C6, mq 26, P.T.;
- h) mappale 18/11, Nat. C6, mq 26, P.T.;
- i) mappale 18/12, Nat. C6, mq 26, P.T.;
- j) mappale 18/13, Nat. C6, mq 28, P.T.;
- k) mappale 18/15, Nat. C6, mq 28, P.T.;

*Morales*

l) mappale 18/16, Nat. C6, mq 28, P.T.;

m) mappale 18/17, Nat. C6, mq 26, P.T.;

n) mappale 18/18, Nat. C6, mq 28, P.T..

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 14 febbraio 2005 n. 111882/37021 di rep. del dr. L. Luosi, trascritta a Brescia il 18 febbraio 2005 ai n. 8639/5392, la società [REDACTED], con sede in [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] tutti i beni sopra descritti.

Per quanto consta il Piano Regolatore vigente, gli immobili in questione sono inseriti nella ZONA E.1: "AGRICOLA" (ALLEGATO B). In particolare il fabbricato risulta classificato come "Fabbricato (o porzione di fabbricato) di interesse storico o ambientale in zona (E)".

Tutte le proprietà innanzi elencate fanno parte di un fabbricato abitativo di tre piani fuori terra costruito ai primi anni del 1900 completamente ristrutturato con D.I.A. depositata presso il Comune di Comezzano Cizzago come pratica n. 333/IA del 5 luglio 2003.

L'edificio, complessivamente costituito da n. 7 alloggi, è posizionato a circa 1,50 chilometri dal centro del paese, in una zona rurale, e fa parte di un piccolo agglomerato di edifici circondato da terreni ad uso agricolo. È raggiungibile per il tramite di una strada rurale sterrata di circa 150 metri di derivazione di una strada asfaltata a più ampia percorrenza. La zona non è servita dai servizi di rete pubblici.

L'edificio è allacciato alle reti tecnologiche di energia elettrica e telefono, mentre per il gas è servito da un "bombolone" esterno ad esso dedicato. La struttura è in muratura portante a mattoni pieni e i

*Manfredi*

solai sono in legno e calcestruzzo collaborante. Il tetto, le gronde, i serramenti e le ante sono in legno.

Le proprietà sopra definite con categoria catastale A2: "ABITAZIONI DI TIPO CIVILE", individuano n. 6 alloggi con i rispettivi cortili esclusivi.

Le proprietà invece sopra definite con categoria catastale C6: "STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (SENZA FINE DI LUCRO)", individuano n. 8 posti auto doppi in terra battuta.

**2.2) Immobile nel Comune di Chiari**

L'immobile sito in Chiari, di proprietà della sig.ra [redacted], in Via Tagliata (ora Via A. Vivaldi n. 42) è catastalmente identificato al NCEU, Foglio 22 mappali tra loro graffiati n. 2363 sub. 8 - 7938 - 7940, piano S1/T/1, cat. A/2, cl. 1, vani 8.

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 20 settembre 2004 n. 109890/36206 di rep. del dr. L. Luosi, trascritta a Brescia il 29 settembre 2004 al n. 49545/30196, la sig.ra [redacted] ha acquistato dalla società [redacted], con sede in [redacted] il bene sopra descritto.

Per quanto consta il Piano Regolatore vigente, gli immobili in questione sono inseriti nella ZONA B1: "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" (ALLEGATO D).

La proprietà come sopra definita individua un alloggio disposto su tre piani dotato di giardino e cortile esclusivi.

Il bene fa parte di un unico intervento di costruzione di n. 19 appartamenti a schiera la cui Concessione Edilizia, presentata in

*M. Rossi*

data 29 luglio 1977, è stata rilasciata col n. 123 in data 14 dicembre 1977 dal Comune di Chiari. In data 6 marzo 1978 è stata richiesta una ulteriore Concessione Edilizia per la variante ai fabbricati che è stata rilasciata col n. 31 in data 18 maggio 1978 dal Comune di Chiari.

L'edificio è posizionato nella zona a sud del paese, nelle vicinanze della scuola media A. Toscanini. L'appartamento in questione è inserito tra due alloggi della stessa tipologia. La struttura è in muratura portante con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Il tetto è a muricci e tavelloni, le gronde sono in calcestruzzo armato e i serramenti sono in legno dotati di tapparelle.

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE, STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E CONSISTENZA DEI BENI**

I beni di cui si tratta nel seguito sono individuati nelle planimetrie riassuntive di cui all'ALLEGATO E, all'ALLEGATO F e all'ALLEGATO G fornite in calce alla presente relazione ed alle quali si deve fare riferimento.

I beni, identificati alla lettera a) del paragrafo 2.1), si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5/a) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "1", disposto su due piani comunicanti per il tramite di una scala interna.

Il piano terra risulta composto da soggiorno/cucina, bagno e antibagno, mentre il piano primo da due camere, un bagno e un disbrigo. All'abitazione è annesso un cortile comune, denominato

*Mancoffa*

AREA ESCLUSIVA "1". Essendo l'intero edificio stato ristrutturato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] (C.F. [redacted])

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "1":  $100\% \times \text{mq } 83,72 = \text{mq } 83,72$
  - 5% AREA ESCLUSIVA "1":  $5\% \times \text{mq } 139,70 = \text{mq } 6,99$
- S.C.E. = mq 90,71

La proprietà è ad oggi concessa in locazione ammobiliata contestualmente ai posti auto identificati al Fg. 17 part. 18 sub. 10 denominati POSTO AUTO "1", al sig. [redacted] (C.F. [redacted]).

Detto contratto di locazione ad uso abitativo è stato stipulato per la durata di anni quattro dal 3 ottobre 2007 al 3 ottobre 2011 per € 4'560,00 annui, ma non è stato registrato perché le proprietà sono state affittate a pignoramento avvenuto.

*Manfreda*

In data 17 marzo 2008 il sig. [redacted] comunica alla [redacted] [redacted] a disdetta del contratto d'affitto e dichiara che lascerà libero l'appartamento entro il 30 aprile 2008 con le condizioni che il contratto stesso specifica.

Al sottoscritto è stato comunicato dall'arch. Cantoni Giuseppe, tecnico incaricato dalla [REDACTED] che egli stesso in data 15 marzo 2008 ha depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago i documenti atti ad ottenere il Certificato di Abitabilità.

**I beni, identificati alla lettera b) del paragrafo 2.1),** si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5/b) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "2", disposto su due piani comunicanti per il tramite di una scala interna.

Il piano terra risulta composto da soggiorno/cucina, bagno e antibagno, mentre il piano primo da due camere, un bagno e un disbrigo. All'abitazione è annesso un cortile comune, denominato AREA ESCLUSIVA "2". Essendo l'intero edificio stato ristrutturato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [REDACTED] con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED] in persona dell'A.U. sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] C.F. [REDACTED]

*Manfredi*

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "2": 100% x mq 80,57 = mq 80,57
  - 5% AREA ESCLUSIVA "2": 5% x mq 132,08 = mq 6,60
- S.C.E. = mq 87,17

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

Al sottoscritto è stato comunicato dall'arch. Cantoni Giuseppe, tecnico incaricato dalla [REDACTED] che egli stesso in data 15 marzo 2008 ha depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago i documenti atti ad ottenere il Certificato di Abitabilità.

I beni, identificati alla lettera c) del paragrafo 2.1), si trovano in Via per Pompiano a Comezzano Cizzago (BS). Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "3" (ora Via Breda n. 5/c), disposto su due piani comunicanti per il tramite di una scala interna. Il piano terra risulta composto da soggiorno/cucina, bagno e antibagno, mentre il piano primo da due camere, un bagno e un disbrigo. All'abitazione è annesso un cortile comune, denominato AREA ESCLUSIVA "3". Essendo l'intero edificio stato ristrutturato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [REDACTED] con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED] in persona dell'A.U. sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] C.F. [REDACTED]

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "3": 100% x mq 80,57 = mq 80,57
- 5% AREA ESCLUSIVA "3": 5% x mq 132,08 = mq 6,60

S.C.E. = mq 87,17

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

Al sottoscritto è stato comunicato dall'arch. Cantoni Giuseppe, tecnico incaricato dalla [redacted] che egli stesso in data 15 marzo 2008 ha depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago i documenti atti ad ottenere il Certificato di Abitabilità.

I beni, identificati alla lettera d) del paragrafo 2.1), si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5/d) a Comezzano Cizzago (BS). Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "4", disposto su due piani comunicanti per il tramite di una scala interna. Il piano terra risulta composto da soggiorno/cucina, bagno e antibagno, mentre il piano primo da due camere, un bagno e un disbrigo. All'abitazione è annesso un cortile comune, denominato AREA ESCLUSIVA "4". Essendo l'intero edificio stato ristrutturato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted], in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] C.F. [redacted]

*Mano fob*

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "4": 100% x mq 80,86 = mq 80,86

- 5% AREA ESCLUSIVA "4": 5% x mq 139,70 = mq 6,99

S.C.E. = mq 87,85

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

Al sottoscritto è stato comunicato dall'arch. Cantoni Giuseppe, tecnico incaricato dalla [REDACTED], che egli stesso in data 15 marzo 2008 ha depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago i documenti atti ad ottenere il Certificato di Abitabilità.

**I beni, identificati alla lettera e) del paragrafo 2.1),** si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5/f) a Comezzano Cizzago (BS). Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "5", ubicato al secondo piano raggiungibile per il tramite di una scala esterna comune. L'alloggio è mansardato e risulta composto da soggiorno/cucina, due camere, due bagni, un antibagno e un disbrigo. Inoltre è stato creato un soppalco in legno, denominato SOPPALCO "5", al di sotto della trave di colmo del tetto. All'abitazione è annesso un cortile comune, denominato AREA ESCLUSIVA "5". Essendo l'intero edificio stato ristrutturato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [REDACTED], con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED] n. [REDACTED] in persona dell'A.U. sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] C.F. [REDACTED]

*Allegato*

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è

determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "5":  $100\% \times \text{mq } 82,15 = \text{mq } 82,15$
  - 50% SOPPALCO "5":  $50\% \times \text{mq } 21,40 = \text{mq } 10,70$
  - 25% BALCONE "5":  $25\% \times \text{mq } 12,95 = \text{mq } 3,24$
  - 5% AREA ESCLUSIVA "5":  $5\% \times \text{mq } 200,00 = \text{mq } 10,00$
- S.C.E. = mq 106,09

La proprietà è ad oggi concessa in locazione ammobbiliata, alla sig.ra

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Detto contratto di locazione ad uso abitativo è stato stipulato per la durata di anni quattro dal 2 novembre 2006 al 2 novembre 2010 per € 4'560,00 annui, ma non è stato registrato perché le proprietà sono state affittate a pignoramento avvenuto.

In data 17 marzo 2008 la sig.ra [REDACTED] comunica alla [REDACTED] la disdetta del contratto d'affitto e dichiara che lascerà libero l'appartamento entro il 30 aprile 2008 con le condizioni che il contratto stesso specifica.

Al sottoscritto è stato comunicato dall'arch. Cantoni Giuseppe, tecnico incaricato dalla [REDACTED] che egli stesso in data 15 marzo 2008 ha depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago i documenti atti ad ottenere il Certificato di Abitabilità.

I beni, identificati alla lettera f) del paragrafo 2.1), si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5/g) a Comezzano Cizzago (BS). Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "6",

ubicato al secondo piano raggiungibile per il tramite di una scala esterna comune. L'alloggio è mansardato e risulta composto da soggiorno/cucina, due camere, due bagni, un antibagno e un disbrigo. Inoltre è stato creato un soppalco in legno, denominato SOPPALCO "6", al di sotto della trave di colmo del tetto. All'abitazione è annesso un cortile comune, denominato AREA ESCLUSIVA "6". Essendo l'intero edificio stato ristrutturato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] (C.F. [redacted])

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "6":	100% x mq 82,15 = mq	82,15
- 50% SOPPALCO "6":	50% x mq 21,40 = mq	10,70
- 25% BALCONE "6":	25% x mq 12,95 = mq	3,24
- 5% AREA ESCLUSIVA "6":	5% x mq 238,20 = mq	11,91
	S.C.E. = mq	108,00

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

Al sottoscritto è stato comunicato dall'arch. Cantoni Giuseppe, tecnico incaricato dalla [redacted] che egli stesso in data 15 marzo 2008 ha depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di

*Monopoli*

Comezzano Cizzago i documenti atti ad ottenere il Certificato di Abitabilità.

**I beni, identificati alla lettera g) del paragrafo 2.1),** si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "1", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, si mostra annessa e cintata con l'AREA ESCLUSIVA "1".

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] (C.F. [redacted])

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "1": = mq 27,50

Come sopra già riferito, la proprietà è ad oggi concessa in locazione contestualmente all'alloggio identificato al Fg. 17 part. 18 sub. 3, al sig. [redacted] (C.F. [redacted])

**I beni, identificati alla lettera h) del paragrafo 2.1),** si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "2", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, si mostra annessa e cintata con l'AREA ESCLUSIVA "2".

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] (C.F. [redacted])

*Manca*

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "2": = mq 26,00

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

**I beni, identificati alla lettera i) del paragrafo 2.1),** si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "3", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, si mostra annessa e cintata con l'AREA ESCLUSIVA "3".

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] C.F. [redacted]

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "3": = mq 26,00

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

**I beni, identificati alla lettera j) del paragrafo 2.1),** si trovano in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "4", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, si mostra annessa e cintata con l'AREA ESCLUSIVA "4".

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] C.F. [redacted]

*Memo Job*

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "4":

= mq 27,50

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

I beni, identificati alla lettera k) del paragrafo 2.1), si trovano in

Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "5", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, non è delimitata da alcuna segnalazione atta a confinare una proprietà privata.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] C.F. [redacted]

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "5":

= mq 27,50

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

I beni, identificati alla lettera l) del paragrafo 2.1), si trovano in Via

per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "6", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, non è delimitata da alcuna segnalazione atta a confinare una proprietà privata.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] C.F. [redacted]

*Alvaro Pde*

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "6": = mq 26,00

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

**I beni, identificati alla lettera m) del paragrafo 2.1),** si trovano in

Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "7", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, non è delimitata da alcuna segnalazione atta a confinare una proprietà privata.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] C.F. [redacted]

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "7": = mq 26,00

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

**I beni, identificati alla lettera n) del paragrafo 2.1),** si trovano in

Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un'area, denominata POSTO AUTO "8", che consente di parcheggiare due autoveicoli. Detta area, in terra battuta, non è delimitata da alcuna segnalazione atta a confinare una proprietà privata.

Il bene è di proprietà per 1/1 della [redacted] con sede a [redacted] in Via [redacted] in persona dell'A.U. sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted]

*Manfredi*

[redacted] in Via A [redacted] (C.F. [redacted])

La Superficie Commerciale del bene è pari a:

- POSTO AUTO "8": = mq 27,50

La proprietà non è ad oggi concessa in locazione ad alcuno.

**I beni, identificati al paragrafo 2.2),** si trovano in Via A. Vivaldi n. 42 a Chiari (BS). Si tratta di un appartamento, denominato APPARTAMENTO "A", disposto su tre piani comunicanti per il tramite di una scala interna. Il piano seminterrato risulta composto da un garage/cantina e da un disbrigo. Al piano terra si trovano soggiorno, cucina, balcone e bagno, mentre al piano secondo tre camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone e un disbrigo. All'abitazione è annesso un cortile esclusivo, denominato CORTILE "A", ed un giardino, denominato GIARDINO "A". L'alloggio si presenta in buono stato di conservazione. Nel corso degli anni ha subito piccole modifiche interne che hanno lo hanno portato alla situazione attuale. È dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni, i pavimenti sono in buono stato, mentre i serramenti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Il bene è di proprietà per 1/1 della sig.ra [redacted] nata a [redacted]

[redacted] il [redacted] residente a [redacted] via [redacted] C.F. [redacted]

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogenizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO "A": 100% xmq 148,80 = mq 148,80

*Manfredi*

- 50% SGOMBERO "A": 50% x mq 78,74 = mq 39,37
- 25% BALCONE 1 "A": 25% x mq 6,20 = mq 1,55
- 25% BALCONE 2 "A": 25% x mq 8,68 = mq 2,17
- 5% CORTILE "A": 5% x mq 48,36 = mq 2,42

S.C.E. = mq 194,31

L'appartamento è ad oggi abitato dalla proprietaria con la sua famiglia.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Chiari in data 17 gennaio 1980.

#### 4) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

##### 4.1) Trascrizioni pregiudizievoli

a) Domanda giudiziale per annullamento di atti trascritta a Brescia il giorno 24/10/2005 ai n. 62057/38324 a favore della BANCA POPOLARE DI INTRA soc. coop. per azioni a r.l., con sede in Verbania (VB), contro la sig.ra [redacted] e la società [redacted] gravante i beni immobili sopra descritti al punto 2.2) della presente relazione.

b) Domanda giudiziale per revocazione di atti trascritta a Brescia il giorno 24/03/2006 ai n. 15503/8966 a favore del fallimento della società [redacted] con sede in [redacted] contro la società [redacted] gravante sui beni immobili nel Comune di Comezzano Cizzago di cui al punto 2.1) della presente relazione, avente ad oggetto l'atto di compravendita intercorso tra la società [redacted] con sede in [redacted] la società [redacted] con sede a [redacted] trascritta a Brescia il 18/02/2005 ai

*Alvise*

n. 8639/5392, sopra precisata.

- c) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 22/11/2006 n. 63151/36071 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA soc. coop. a r.l. con sede in Pompiano (BS), contro la sir.ra [REDACTED] e la società [REDACTED] gravante i beni immobiliari di cui al punto 2.1) e 2.2) della presente relazione.

#### 4.2) Iscrizioni

- a) Ipoteca volontaria, durata 15 anni, iscritta a Brescia il 19/02/2003 n. 8392/1820 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA soc. coop. a r.l. con sede in Pompiano (BS), contro la società [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante gli originari beni immobili da cui successivamente sono stati ricavati i beni immobili nel Comune di Comezzano Cizzago (BS) di cui al punto 2.1 della presente relazione.

Titolo: atto notarile di mutuo stipulato in data 13/02/2003 n. 10411 di rep. della dr.ssa C. Grazioli.

Capitale: € 540'000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 972'000,00 (novecentosettantaduemila virgola zero zero).

- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 29/09/2004 n. 49546/11739 a favore della BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A. con sede a Milano (MI), gravante il bene immobile nel

Comune di Chiari (BS) di cui al punto 2.2 della presente relazione.

Titolo: atto notarile di mutuo stipulato in data 20/09/2004 n. 109891/36207 di rep. del dr. L. Luosi.

Capitale: € 160'000,00 (centosessantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 320'000,00 (trecentoventimila virgola zero zero).

- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 3/12/2004 n. 63905/14985 a favore della società [redacted] di [redacted] [redacted] e [redacted] con sede in [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] gravante i beni immobili nel Comune di Comezzano Cizzago (BS) di cui al punto 2.1 della presente relazione, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia in data 25/05/2004 n. 3422/'03 di Rep..

Capitale: € 54'149,21 (cinquantaquattromilacentoquarantanove virgola ventuno).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 70'000,00 (settantamila virgola zero zero).

- d) Ipoteca volontaria, durata 11 anni, iscritta a Brescia il 18/02/2005 n. 8640/1779 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA soc. coop. a r.l. con sede in Pompiano (BS), contro la società [redacted] con sede a [redacted] e la sig.ra [redacted] [redacted] gravante i beni immobili nel Comune di Comezzano

*Marco Feb*

Cizzago (BS) e nel Comune di Chiari di cui al punto 2.1) e al punto 2.2) della presente relazione.

Titolo: atto notarile di mutuo stipulato in data 14/02/2005 n. 111883/37022 di rep. del dr. L. Luosi.

Capitale: € 250'000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 450'000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero).

**5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

**6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non mi è stata fornita documentazione dalla quale risultino oneri di questa natura.

**7) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il giorno 9 gennaio 2008 mi sono recato presso gli Uffici del Tribunale per prendere visione, quindi per fotocopiare, i documenti depositati agli Atti che ritenevo utili alla stesura della relazione.

Il 29 gennaio 2008 ho effettuato i sopralluoghi e ho potuto prendere visione degli immobili oggetto del pignoramento.

Il 19 febbraio 2008 mi sono recato presso gli uffici tecnici dei Comuni di Comezzano Cizzago e di Chiari per visionare le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto del pignoramento.

*Mario Fola*

## 8) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Ritengo opportuno che, per determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, si proceda alla stima analitica e si confronti il valore ottenuto con quello di immobili simili disponibili sul mercato nella zona (stima sintetica per confronto).

## 9) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

9.1) *Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/3 nel Comune di Comezzano Cizzago*

Stima analitica. Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 480,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 5'760,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad € 3'744,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{\text{analitico}} = 3'744,00/0,03 = \text{€ } 124'800,00$$

**Stima sintetica.** Il prezzo di immobili liberi simili a quello in questione, oscilla tra 950,00 €/mq e 1'400,00 €/mq.

Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'400,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente dell'immobile pari a 90,71 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sinetico}} = 1'400,00 \times 90,71 = \text{€ } 126'994,00$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 126'000,00$$

**Valore di mercato dell'immobile affittato.** L'immobile concesso in locazione vale in genere il 30% in meno del valore di mercato che avrebbe se fosse libero. Perciò:

$$V_{\text{AFFITTATO}} = \text{€ } 126'000,00 \times 0,70 = \text{€ } 88'200,00$$

9.2) **Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/4 nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima analitica.** Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il

reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 480,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 5'760,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad € 3'744,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{\text{analitico}} = 3'744,00 / 0,03 = \text{€ } 124'800,00$$

**Stima sintetica.** Il prezzo di immobili liberi simili a quello in questione, oscilla tra 950,00 €/mq e 1'400,00 €/mq.

Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'400,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente dell'immobile pari a 87,17 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 1'400,00 \times 87,17 = \text{€ } 122'038,40$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

*Albono Feb*

$V_{libero} = € 123'500,00$

9.3) *Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/5 nel*

*Comune di Comezzano Gizzago*

**Stima analitica.** Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 480,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 5'760,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad € 3'744,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$V_{analitico} = 3'744,00/0,03 = € 124'800,00$

**Stima sintetica.** Il prezzo di immobili liberi simili a quello in questione, oscilla tra 950,00 €/mq e 1'400,00 €/mq.

Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'400,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente

dell'immobile pari a 87,17 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 1'400,00 \times 87,17 = \text{€ } 122'038,00$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 123'500,00$$

**9.4) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/6 nel Comune di Comezzano Gizzago**

**Stima analitica.** Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 480,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 5'760,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad €

*Manno*

3'744,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{\text{analitico}} = 3'744,00/0,03 = \text{€ } 124'800,00$$

**Stima sintetica.** Il prezzo di immobili liberi simili a quello in questione, oscilla tra 950,00 €/mq e 1'400,00 €/mq.

Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'400,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente dell'immobile pari a 87,85 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 1'400,00 \times 87,85 = \text{€ } 122'990,00$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 124'000,00$$

**9.5) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/8 nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima analitica.** Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione

imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 580,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 6'960,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad € 4'524,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{\text{analitico}} = 4'524,00 / 0,03 = \text{€ } 150'800,00$$

- **Stima sintetica.** Il prezzo di immobili liberi simili a quello in questione, oscilla tra 950,00 €/mq e 1'400,00 €/mq.

Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'400,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente dell'immobile pari a 106,09 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 1'400,00 \times 106,09 = \text{€ } 148'526,00$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 150'000,00$$

*Manfredi*

**Valore di mercato dell'immobile affittato.** L'immobile concesso in locazione vale in genere il 30% in meno del valore di mercato che avrebbe se fosse libero. Perciò:

$$V_{\text{AFFITTATO}} = \text{€ } 150'000,00 \times 0,70 = \text{€ } 105'000,00$$

**9.6) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/23 nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima analitica.** Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 580,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 6'960,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad € 4'524,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

*Albona*

$$V_{\text{analitico}} = 4'524,00/0,03 = \text{€ } 150'800,00$$

**Stima sintetica.** Il prezzo di immobili liberi simili a quello in

questione, oscilla tra 950,00 €/mq e 1'400,00 €/mq.

Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'400,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente dell'immobile pari a 108,00 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 1'400,00 \times 108,00 = \text{€ } 151'200,00$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 151'000,00$$

**9.7) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/10 nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 27,50 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 70,00 \times 27,50 = \text{€ } 1'925,00$$

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

**Valore di mercato dell'immobile affittato.** L'immobile concesso in locazione vale in genere il 30% in meno del valore di mercato che avrebbe se fosse libero. Perciò:

$$V_{\text{AFFITTATO}} = \text{€ } 1'900,00 \times 0,70 = \text{€ } 1'330,00$$

*Mano Job*

9.8) *Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/11*  
*nel Comune di Comezzano Cizzago*

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 26,00 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 70,00 \times 26,00 = \text{€ } 1'820,00$$

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

9.9) *Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/12*  
*nel Comune di Comezzano Cizzago*

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 26,00 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 70,00 \times 26,00 = \text{€ } 1'820,00$$

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

9.10) *Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/13*  
*nel Comune di Comezzano Cizzago*

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 27,50 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 70,00 \times 27,50 = \text{€ } 1'925,00$$

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Si assume che il più

*M. M. M.*

probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

**9.11) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/15**

**nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 27,50 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 70,00 \times 27,50 = \text{€ } 1'925,00$$

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

**9.12) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/16**

**nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 26,00 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 70,00 \times 26,00 = \text{€ } 1'820,00$$

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

**9.13) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/17**

**nel Comune di Comezzano Cizzago**

**Stima sintetica.** Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 26,00 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

*Monica*

$$V_{\text{ sintetico}} = 70,00 \times 26,00 = \text{€ } 1'820,00$$

Valore di mercato dell'immobile libero. Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{ libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

**9.14) Bene identificato al NCEU, sez. NCT Fg. 17 mapp. 18/18 nel Comune di Comezzano Cizzago**

Stima sintetica. Per simili posti auto nella zona si stima un costo pari a 70,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale pari a 27,50 mq, la stima sintetica porta al seguente valore di mercato:

$$V_{\text{ sintetico}} = 70,00 \times 27,50 = \text{€ } 1'925,00$$

Valore di mercato dell'immobile libero. Si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{ libero}} = \text{€ } 1'900,00$$

**9.15) Bene identificato al NCEU, Foglio 22 mappali tra loro graffiati n. 2363 sub. 8 – 7938 – 7940 nel Comune di Chiari**

Stima analitica. Si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella zona in cui si trova il fabbricato il canone di un simile immobile può oscillare attorno ad € 1'200,00 mensili, da cui si ricava un reddito lordo annuo di € 14'400,00. Le spese e gli oneri imputabili al

*Mario P.*

proprietario, quali per esempio le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie, aliquote per ammortamento, oneri fiscali, si aggirano in genere intorno al 35% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto ad € 9'360,00. Il tasso di capitalizzazione può, con ragionevole precisione, essere assunto pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{\text{analitico}} = 9'360,00 / 0,03 = \text{€ } 312'000,00$$

**Stima sintetica.** Per il caso in esame posso considerare un prezzo unitario di 1'600,00 €/mq. Essendo la Superficie Commerciale Equivalente dell'immobile pari a 194,31 mq, la stima sintetica porta al seguente più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{sintetico}} = 1'600,00 \times 194,31 = \text{€ } 310'896,00$$

che risulta essere molto prossimo a quello determinato con il metodo della stima analitica.

**Valore di mercato dell'immobile libero.** Confrontando i valori ottenuti dai due metodi di stima, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile libero ammonti a:

$$V_{\text{libero}} = \text{€ } 311'500,00$$

## 10) CONCLUSIONE

La situazione degli immobili come identificati e descritti, siti nel Comune di Comezzano Cizzago (BS) in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) e nel Comune di Chiari in Via A. Vivaldi n. 42, oggetto del pignoramento immobiliare promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA soc.

coop. a r.l., contro [REDACTED] e [REDACTED] è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi. Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione composta di trentasei facciate oltre agli allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

#### 11) ALLEGATI

Sono allegati alla suddetta relazione per farne parte integrante e sostanziale:

- ALLEGATO A: estratto di mappa Comune di Comezzano Cizzago (BS);
- ALLEGATO B: estratto di PRG Comune di Comezzano Cizzago (BS);
- ALLEGATO C: estratto di mappa NCTR Comune di Chiari (BS);
- ALLEGATO D: estratto di PRG Comune di Chiari (BS);
- ALLEGATO E: planimetria: piano terra dell'immobile sito a Comezzano Cizzago (BS);
- ALLEGATO F: planimetria: piano primo e piano secondo dell'immobile sito a Comezzano Cizzago (BS);
- ALLEGATO G: planimetria: immobile sito a Chiari (BS).

Collebeato, 26 marzo 2008

IL C.T.U.

(ing. Marco Sala)

*Marco Sala*